

HÚSALEIGUSAMNINGUR UM ÍBÚÐARHÚSNÆÐI

1. Aðilar að leigusamningi:

Leigusali

Nafn: Heimilin íbúðafélag hses.

Heimilisfang: Strandgata 6, Hfj.

Kennitala: 410318-1720

Netfang:

Sími: 585-5500

Leigjandi

Nafn: Hafnarfjarðarkaupstaður

Heimilisfang: Strandgata 6, Hfj.

Kennitala: 590169-7579

Netfang: hafnarfjordur@hafnarfjordur.is

Sími: 585-5500

2. Lýsing á leiguhúsnæði

Staðsetning

Eignarhluti/ hæð: Allir sjö eignarhlutar fasteignarinnar

Götuheiti/ húsnúmer: Arnarhraun 50, Hfj.

Sveitarfélag: Hafnarfjörður

Stærð

Fermetrar: heildar fm² allra eignarhluta samtals 372,2 fm²

Fjöldi herbergja: 6 íbúðir og sameiginlegt rými.

Fastanúmer eignar (FMR): 232-9986

250-8887

250-8888

250-8889

250-8890

250-8891

250-9982

Um er að ræða leiguhúsnæði að Arnarhrauni 50, Hafnarfirði sem er búsetukjarni með sex íbúðum fyrir fatlað fólk ásamt sameiginlegu rými. Nánar er um að ræða sex sérbýli með fullu aðgengi fyrir fatlað fólk og eitt sérbýli fyrir starfsfólk heimilisins. Leigutaki framleigir íbúðirnar til íbúa í búsetukjarnanum.

3. Leigutími

A. Tímabundinn leigusamningur:

Upphaf leigutíma:

Lok leigutíma:

Tímabundnum leigusamningi lýkur á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar eða tilkynningar af hálfu aðila. Tímabundnum leigusamningi verður ekki slitið með uppsögn á umsömdum leigutíma. Þó er heimilt að semja um að segja megi slíkum samningi upp á grundvelli sérstakra forsendna, atvika eða aðstæðna sem þá skulu tilgreind í leigusamningi. Skal slík uppsögn vera skrifleg og rökstudd og skal gagnkvæmur uppsagnarfrestur vera að minnsta kosti þrjú mánuðir. Sjá nánar 3. málsgrein 9. greinar og XI. kafla húsaleigulaga: „Lok leigusamnings, uppsögn og fleira.“

Hér skal skrá sérstakar forsendur, atvik eða aðstæður sem legið geta til grundvallar uppsögn á umsömdum leigutíma:

B. Ótímabundinn leigusamningur:

Upphaf leigutíma 1. ágúst 2020: Uppsögn skal vera skrifleg og send með sannanlegum hætti. Uppsagnarfrestur af hálfu beggja aðila á einstökum herbergjum er einn mánuður. Uppsagnarfrestur af hálfu beggja aðila á íbúðum er sex mánuðir nema ef leigjandi hefur haft íbúð á leigu lengur en fimm ár þá skal uppsagnarfrestur af hálfu leigusala vera eitt ár. Uppsagnarfrestur telst hefjast fyrsta dag næsta mánaðar eftir að uppsögn var send. Sjá nánar XI. kafla húsaleigulaga: „Lok leigusamnings, uppsögn o.fl.“

4. Ástand hins leigða húsnæðis

Leiguhúsnæði skal, þegar það er afhent leigjanda, vera í því ástandi sem almennt er talið fullnægjandi miðað við fyrirhugaða notkun þess og staðsetningu. Húsnæðið skal við afhendingu vera hreint, rúður heilar, læsingar og rofar virkir, hreinlætis-, hitunar- og eldhústæki í lagi, sem og vatns- og frárennslislagnir. Húsnæði, sem leigt er til íbúðar, skal fylgja það fylgifé sem var til staðar við sýningu þess sé eigi sérstaklega um annað samið. Leigjandi skal gera skriflegar athugasemdir innan eins mánaðar frá afhendingu og segja til um hverra úrbóta sé krafist. Leigjandi skal segja til um galla, sem síðar koma fram á húsnæðinu og voru ekki sýnilegir við venjulega athugun, innan 14 daga frá því hann varð þeirra var. Sjá nánar III. kafla húsaleigulaga: „Ástand hins leigða húsnæðis.“

Að leigutíma loknum skal leigjandi skila húsnæðinu ásamt tilheyrandi fylgifé í sama ástandi og hann tók við því. Sjá nánar XIII. kafla húsaleigulaga: „Skil leiguhúsnæðis.“

5. Viðhald á leiguhúsnæði

Leigjandi skal bæta tjón á húsnæðinu eða fylgifé þess, sem verður af völdum hans sjálfs, heimilismanna eða annarra manna sem hann hefur leyft afnot af húsnæðinu eða umgang um það. Leigjanda er skylt að annast á sinn kostnað viðhald á læsingum, vatnskrönum, raftenglum og öðru smálegu.

Leigutaki annast líka allt annað viðhald á hinu leigða, innan húss sem utan. Leigutaki annast viðgerðir á gluggum, raftækjum, hreinlætistækjum og öðru því er fylgir húsnæðinu. Leigutaki skal jafnan halda hinu leigða húsnæði í leiguhæfu ástandi, m.a. með því að láta mála húsnæðið og endurnýja gólfduka þess, teppi og annað slitlag með hæfilegu millibili, eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um. Leigutaki skal ætíð bera tjón á hinu leigða, sem er bótaskyldt samkvæmt skilmálum venjulegra húseigendatryggingar.

6. Reksturskostnaður

Af reksturskostnaði greiðir leigjandi fyrir notkun vatns, rafmagns og hitunarkostnað, einnig í sameign, svo og kostnað við ræstingu og aðra sameiginlega umhirðu í fjöleignarhúsi. Leigjandi greiðir einnig leigu til veitustofnana fyrir mæla og annan slíkan búnað.

Leigusali greiðir öll fasteignagjöld, þ.m.t. fasteignaskatt og tryggingaiðgjöld, svo og framlag til sameiginlegs viðhalds í fjöleignarhúsi, þ. á m. vegna lyftubúnaðar, svo og kostnað vegna endurbóta á lóð eða húseign og kostnað við hússtjórn. Leigusali greiðir fasteignagjöld eða árgjöld veitustofnana sem reiknast án beinna tengsla við vatns- eða orkukaup.

Hlutfall íbúðar í reksturskostnaði auk leigukostnaðar verður innheimt á sama greiðsluseðli.

7. Afnot af leiguhúsnæði, aðgangur leigusala að leigðu húsnæði

Óheimilt er að nota húsnæðið á annan hátt en um er samið í leigusamningi. Leigjanda er skylt að ganga vel og snyrtilega um hið leigða húsnæði og gæta settra reglna og góðra venja um hreinlæti, hollustuhætti og heilbrigði. Leigjanda er óheimilt að framkvæma breytingar eða endurbætur á hinu leigða húsnæði eða búnaði þess, nema að fengnu samþykki leigusala og gerðu samkomulagi um skiptingu kostnaðar og hvernig með skuli fara að leigutíma loknum. Að öðrum kosti eignast leigusali endurbæturnar án sérstaks endurgjalds við lok leigutímans nema hann kjósi þá eða áður að krefjast þess að leigjandi komi hinu leigða í upphaflegt horf, samanber 66. grein húsaleigulaga. Tilkynna skal leigusala án tafar um þau atriði utan húss eða innan sem þarfnast lagfæringar eða viðhalds. Sjá nánar VI. kafla húsaleigulaga: „Afnot leiguhúsnæðis.“

Leigusali á rétt á aðgangi að hinu leigða húsnæði með hæfilegum fyrirvara og í samráði við leigjanda til að láta framkvæma úrbætur á hinu leigða og til eftirlits með ástandi þess og meðferð. Leigusala er þó aldrei heimill aðgangur að hinu leigða húsnæði þegar leigjandi eða umboðsmaður hans er ekki viðstaddur, nema að fengnu samþykki leigjanda. Á sex síðustu mánuðum leigutímabils er leigusala heimilt að sýna húsnæðið væntanlegum kaupendum eða leigjendum, þó ekki meira en tvær stundir á dag. Tilkynna skal um slíka heimsókn með minnst eins sólahrings fyrirvara og skal leigjandi eða umboðsmaður hans jafnan vera viðstaddur. Aðilum er þó heimilt að semja um aðra tilhögun. Sjá nánar VIII. kafla húsaleigulaga: „Aðgangur leigusala að leigðu húsnæði.“

8. Fjárhæð og greiðsla húsaleigu

Fjárhæð leigunnar er kr. **893.280** á mánuði.

Þar af er bein greiðsla fyrir leiguafnot kr. 595.520 aðrar greiðslur og aðrir kostnaðarliðir, sem leigjanda ber að greiða samkvæmt samningi eða lögum, svo sem fyrir hita, vatn, rafmagn, rekstur, hússjóðsgjöld og fleira eiga ekki að teljast hér með).

Gjald dagi leigunnar er fyrsti dagur hvers mánaðar.

Leigan skal breytast skv. tilkynningum Hagstofu Íslands um vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, en í ágúst 2020 er hún 482,2 stig og er það grunnvísitala. Vísitalan skal aldrei vera lægri en fyrrgreind vísitala.

9. Greiðslustaður húsaleigu

Leigan skal greidd samkvæmt útsendum greiðsluseðli.

10. Tryggingar

Leigusali gerir ekki kröfu um greiðslu tryggingafjár.

11. Sala á leiguhúsnæði, framsal á leigurétti, framleiga og fleira

Sala leiguhúsnæðis er ekki háð samþykki leigjanda. Réttarstaða leigjanda er almennt óbreytt og hin sama þrátt fyrir eigendaskiptin. Sérreglur gilda skv. gjaldþrotalögum og lögum um nauðungarsölu. Leigusali skal tilkynna leigjanda söluna með sannanlegum hætti án ástæðulauss dráttar og eigi síðar en 30 dögum frá því að kaupsamningur var undirritaður.

Leigjanda er óheimilt að framselja leigurétt sinn eða framleigja hið leigða húsnæði án samþykkis leigusala. Það telst þó ekki framsal á leigurétti eða framleiga þótt leigutaki framleigi íbúðirnar til nýrra heimilismanna í búsetukjarnanum.

Sjá nánar IX. kafla húsaleigulaga: „Sala leiguhúsnæðis, framsal leiguréttar, framleiga o.fl.“

Andist leigjandi er maka hans, skyldmönnum og venslamönnum, sem voru heimilismenn leigjanda, heimilt að ganga inn í leigusamninginn með réttindum og skyldum, nema leigusali færi gegn því gildar ástæður. Sama rétt til áframhaldandi leigu hefur maki leigjandans, ef hann flytur úr húsnæðinu, eða ef hjúskap lýkur.

12. Úttekt á leiguhúsnæði

Skal fara fram úttekt á hinu leigða við afhendingu? Já Nei

Úttekt er framkvæmd af leigusala eða fulltrúa hans, að viðstöddum aðilum eða umboðsmönnum þeirra. Skyllt er aðilum leigusamnings að láta fara fram úttekt á hinu leigða húsnæði við afhendingu þess eða við skil í lok leigutímans ef annar aðiliinn krefst þess. Úttekt skal leggja til grundvallar ef ágreiningur verður um bótaskyldu leigjanda við skil húsnæðis. Sjá nánar XIV. kafla húsaleigulaga: „Úttekt leiguhúsnæðis.“

13. Sérákvæði

Hér skal skrá þau sérákvæði sem um er samið og lög heimila (samanber 2. grein og 10. tölulið 6. greinar húsaleigulaga):

Fasteignin Arnarhrauni 50, Hafnarfirði er leigð til leigutaka í heild sinni. Um er að ræða búsetukjarna með sex íbúðum fyrir fatlaða og eina íbúð/rými fyrir starfsfólk heimilisins.

Leigutaki skuldbindur sig til að víkja úr húsnæðinu, ef hann uppfyllir ekki lengur skilyrði til leiguréttar.

Leigutaka er heimilt að framleigja íbúðirnar til íbúa búsetukjarnans.

Um samning þennan gilda ákvæði húsaleigulaga númer 36/1994. Samningurinn er gerður í tveimur samhljóða eintökum og heldur hvor aðili sínu eintaki. Eigi að þinglýsa leigusamningi þessum, samanber 12. grein húsaleigulaga, þarf að auki eitt eintak á löggiltum skjalapappír. Til staðfestu samningi þessum rita leigusali og leigjandi nöfn sín hér undir í viðurvist tveggja tilkvaddra vitundarvotta.

Staður: Hafnarfjörður

Dagsetning: _____

F.h. Heimilin íbúðarfélags hses

Leigusali: _____

f.h. Hafnarfjarðarkaupstaðar

Leigjandi: _____

Vottar að réttri undirskrift, dagsetningu og fjárræði:

Nafn: _____

Kennitala: _____

Nafn: _____

Kennitala: _____